

Dossier de presse

28 nouveaux logements
à Saint-Denis,
La résidence Villa Thierry



Architecte :
Gérard de Cussac



Contact presse

Anne VAUVRAY ou Clarisse MAHIOU

01 55 84 43 64/78

caps@plainecommunehabitat.fr

www.oph-plainecommunehabitat.fr/devenir-propretaire

Présentation générale du programme

La CAPS, Coopérative d'accès sociale à la propriété, a pour vocation de proposer à la vente des logements à un coût inférieur au prix du marché et ainsi de permettre aux ménages à ressources modestes et aux salariés de la communauté d'agglomération Plaine Commune, de devenir propriétaires d'un logement de qualité à un prix accessible.

Encadrée par le code de la construction et de l'habitation, l'accès sociale à la propriété prévoit que les logements doivent respecter un plafond de prix et être proposés à des ménages dont les ressources ne doivent pas dépasser un plafond légal des revenus.

Le projet de cette nouvelle résidence de la Villa Thierry illustre l'exigence qualitative de la Coopérative d'accès sociale à la propriété sur ses programmes neufs. Des exigences tant dans le domaine du développement durable, que dans la qualité architecturale des programmes.

Cette résidence se situe à l'angle du cours du Ru de Montfort et du passage Gallieni, à la limite entre les quartiers Francs-Moisins et Bel Air. Elle est à 10 minutes à pied de la station de métro, ligne 13 « Porte de Paris ».

Le bâtiment regroupe 28 logements, tout proche de la nouvelle médiathèque, il bénéficie aussi de la proximité du canal et de ses grands espaces aérés. Le Stade de France et son environnement commercial sont à moins de 500m.

La typologie des logements est la suivante :

Typologie	Total
T2	2
T3	10
T4	8
T5	8
Total	28

Les travaux ont démarré en septembre 2012 et les premières remises de clefs des logements ont eu lieu à partir du 17 mars 2014, soit 1 an 1/2 de travaux

Caractéristiques clés de la résidence

Cette résidence de 28 logements comprend :

- 22 appartements du 2 pièces au 5 pièces dans un petit immeuble collectif avec ascenseur
- et 6 maisons de ville de 4 pièces avec jardin et combles aménageables (ou aménagées avec deux options possibles : 1 grande chambre + salle d'eau ou 2 chambres + salle d'eau).

La plupart des logements bénéficie d'un jardin privatif, d'une terrasse ou d'un balcon et d'un espace de stockage de type celliers. Beaucoup intègrent des pièces d'eau éclairées en façade. L'utilisation du bois a été privilégiée (parement de façades, voltes, clôtures séparatives). Des toitures végétalisées offrent des vues de qualité tout en assurant un rôle de rétention partielle des eaux de pluies. Sur les maisons les toitures sont réalisées en Zinc.

Chaque jardin bénéficie d'un bac à compost et d'un système de récupération des eaux de pluies.

Grâce à d'ambitieux projets urbains, ce nouveau secteur dispose d'espaces publics de grande qualité avec des parcs, des jardins et de nombreux jeux d'enfants ainsi que de nombreux équipements.



L'opération bénéficie du Label environnemental BBC. Elle est raccordée au chauffage urbain et l'eau chaude sanitaire bénéficie d'un réchauffement solaire préalable.

Des propriétaires qui peuvent faire confiance à la CAPS

Depuis le **17 mars 2014**, **24 familles ont pu emménager dans cette nouvelle résidence parmi les 28 logements proposés.**

Profil de ces accédants à la propriété :

- 100% des familles sont sous les plafonds de l'accèsion sociale et achètent donc en TVA réduite.
- 87% sont primo accédants et bénéficient du PTZ.
- 6 familles étaient locataires de Plaine Commune Habitat
- 74% d'entre elles habitent Saint-Denis, 1 famille habite Epinay et 1 famille habite Paris. Les autres sont issues du 93 ou du 92 proche.

La gestion de cette nouvelle résidence de 28 logements est assurée par l'équipe de professionnels de la Coopérative d'accèsion sociale à la propriété, leurs bureaux sont implantés à Saint-Denis et un gardien a été affecté sur ce programme. Toute cette équipe est à pied d'œuvre pour gérer la résidence qui accueille donc ses premiers propriétaires.

Les garanties de la CAPS

La Coopérative d'accèsion sociale à la propriété permet à ses futurs acquéreurs de bénéficier de garanties sur leurs logements, parmi lesquelles :

- **Des garanties pour les acquéreurs**

La CAPS accompagne les acquéreurs tout au long de leur démarche et les préserve des aléas personnels ou professionnels qui pourraient compromettre le bon déroulement de leur projet.

- **L'assurance revente**

Elle prend en charge la perte financière subie par la famille en cas de vente forcée de son logement dans les 10 ans qui suivent son acquisition. Plus large que les propositions des banques, son montant garanti est plus élevé et le champ de faits générateurs plus large (mutation professionnelle, perte d'emploi, divorce, invalidité permanente ou totale accidentelle, décès accidentel, naissances gémellaires).

- **La garantie de rachat**

La CAPS s'engage pour une durée de 15 ans à racheter le logement de l'accédant qui connaît des difficultés pour un montant minimum garanti.

- **La garantie de relogement**

Dans le parc locatif social en cas de difficultés personnelles ou professionnelles durant une durée de 15 ans.

- **Les clauses anti-spéculatives**

En contrepartie de l'avantage que représente le coût d'achat modéré, il est prévu dans l'acte de vente du logement, une clause qui empêche de revendre beaucoup plus cher. Cette clause permet de conserver l'aspect social de l'opération en cas de ventes successives. La CAPS a déjà livré 5 opérations depuis sa création en 2007 et ces opérations sont en cours de commercialisation.

Photos

